



Fall-Nr.:	22-569
Stelle:	Generalsekretariat Bau- und Umweltdepartement
Instanz:	Bau- und Umweltdepartement
Publikationsdatum:	20.03.2023
Entscheiddatum:	02.03.2023

BUDE 2023 Nr. 029

**Baurecht, Art. 62 Abs. 2 BauG, Art. 147 PBG. Die 23,60 m² bis 43,30 m² grossen, mit einem kleinen Fenster (0,6 m²) und Zugang zur Terrasse ausgestatteten, Räume im Untergeschoss sind trotz anderslautender Bezeichnung im Baugesuch zur anrechenbaren Geschossfläche zu zählen, da sie unter den gegebenen Umständen unter objektiven Gesichtspunkten ohne Weiteres z.B. als Arbeitsräume genutzt werden können. Auch der mit "Waschen" bezeichnete Raum im Obergeschoss mit einer Bodenfläche von 10,95 m² und einer Fensterfläche von 0,6 m² ist bei objektiver Betrachtungsweise anzurechnen, weshalb als Folge davon auch der den einzigen Zugang darstellende Raum "Reduit" mit einer Bodenfläche von 8,08 m² anzurechnen ist. Schliesslich wurde die Fläche des Treppenaufgangs zum Dachgeschoss zu Unrecht für die Ausnützung nicht mitberücksichtigt (Erw. 4.2). Vorliegend liegen mehrere öffentliche Parkplätze in der Sichtzone der geplanten Zu- und Wegfahrt. Eine Auflage, wonach die fraglichen Parkplätze nachträglich verschoben oder aufgehoben würden, genügt nicht zur Behebung einer fehlenden hinreichenden Erschliessung (Erw. 5).
Gutheissung des Rekurses.**

BUDE 2023 Nr. 29 finden Sie im angehängten PDF-Dokument.



22-569

Entscheid Nr. 29/2023 vom 2. März 2023

Rekurrenten

A.____ und B.____,
vertreten durch lic.iur. Urs Pfister, Rechtsanwalt, Bischofs-
zellerstrasse 53, 9200 Gossau

gegen

Vorinstanz

Baukommission der Stadt X.____ (Beschluss vom 10. Januar 2022)

Rekursgegnerin

C.____ AG,
vertreten durch Dr.iur. Christoph Bürgi, Rechtsanwalt, Bogen-
strasse 9, 9000 St.Gallen

Betreff

Baubewilligung (Neubau Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage sowie
Abbruch Gebäude)



Sachverhalt

A.

a) Die C.____ AG, ist Eigentümerin von Grundstück Nr. 001, Grundbuch X.____, an der S.____strasse in X.____. Das Grundstück liegt gemäss geltendem Zonenplan der Stadt X.____ vom 25. November 1992 in der Wohnzone W2. Es ist zurzeit mit einem Einfamilienhaus (Vers.-Nr. 002) überbaut.

b) Mit Bau- bzw. Korrekturgesuchen vom 6. Juli 2018, 6. Mai 2019, 8. Juli 2019 und 23. Juli 2020 beantragte die C.____ AG bei der Baukommission der Stadt X.____ die Baubewilligung für die Erstellung eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage auf Grundstück Nr. 001. Gegen die erteilte Baubewilligung bzw. die Beschlüsse vom 2. September 2019 und 21. September 2020 erhoben die Einsprecher, A.____ und B.____ jeweils Rekurs beim Baudepartement (seit 1. Oktober 2021: Bau- und Umweltschutzdepartement). Mit BDE Nr. 33/2021 vom 19. April 2021 wurden die Rekurse insbesondere aufgrund einer fehlenden gewässerschutzrechtlichen Bewilligung des Kantons gutgeheissen und die entsprechenden Beschlüsse wurden aufgehoben. Sodann wurde unter anderem darauf hingewiesen, dass mehrere Räume zu Unrecht als nicht anrechenbare Nebenräume ausgeschieden wurden, weshalb die Ausnützung überschritten werde.

B.

a) Mit Baugesuch vom 1. Juli 2021 beantragte die C.____ AG bei der Baukommission der Stadt X.____ erneut die Baubewilligung für die Erstellung eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage sowie die Bewilligung für den Abbruch des bestehenden Einfamilienhauses (Vers.-Nr. 002).

b) Innert der Auflagefrist erhoben A.____ und B.____, vertreten durch lic.iur. Urs Pfister, Rechtsanwalt, Gossau, am 11. August 2021 Einsprache gegen das Bauvorhaben. Sie rügten insbesondere unvollständige Baugesuchsunterlagen sowie Verletzungen der Bestimmungen über die Ausnützung und Geschossigkeit. Im Übrigen machten sie übermässige Einwirkungen geltend.

c) Mit Beschluss vom 10. Januar 2022 erteilte die Baukommission der Stadt X.____ die Baubewilligung unter Bedingungen und Auflagen, erteilte die Abbruchbewilligung und wies die Einsprachen von A.____ und B.____ ab. Weiter werde der Ausnützungstransfer von Grundstück Nr. 003 im Grundbuch angemerkt. Zur Begründung wurde im Wesentlichen ausgeführt, die Baugesuchsunterlagen seien korrekt und vollständig, die Ausnützungsziffer werde nicht überschritten, die Vorschriften über die Zufahrt und Parkierung seien eingehalten und das geplante Mehrfamilienhaus weise zwei Untergeschosse, zwei Vollgeschosse sowie ein Dachgeschoss auf, weshalb die Höhenvorschriften sowie die Anzahl möglicher Vollgeschosse eingehalten seien. Ferner sei nicht mit übermässigen Einwirkungen zu rechnen. Schliesslich wurde unter anderem ausgeführt, die in der Sichtzone liegenden Parkplätze auf der S.____strasse würden durch die Stadt verschoben bzw. aufgehoben.

C.

Gegen diesen Beschluss erhoben A.____ und B.____ durch ihren Rechtsvertreter mit Schreiben vom 26. Januar 2022 Rekurs beim Bau- und Umweltschutzdepartement. Mit Rekursergänzung vom 8. März 2022 werden folgende Anträge gestellt:

1. Der Bau- und Einspracheentscheid Nr. 556/2022 der Baukommission X.____/SG vom 10. Januar 2022 sei, mit Einschluss aller weiteren Teilbewilligungen, aufzuheben.
2. Das Baugesuch Nr. 2021-171 sei wegen Verletzung öffentlich-rechtlicher Vorschriften abzuweisen, unter gleichzeitiger Gutheissung der öffentlich-rechtlichen Einsprache der Rekurrenten.



3. Das Baugesuch Nr. 2021-171 sei wegen Verletzung von Art. 684 ZGB abzuweisen, unter gleichzeitiger Gutheissung der privatrechtlichen Einsprache nach Art. 684 ZGB.
4. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen.

Zur Begründung wird im Wesentlichen geltend gemacht, die Baubewilligung sei unvollständig eröffnet worden. Zudem sei das Baugesuch bewilligt worden, obwohl nicht alle notwendigen Verfahren (Aufhebung bzw. Verschiebung von Parkplätzen) durchgeführt worden seien, was eine Verletzung des Koordinationsgrundsatzes darstelle. In materieller Hinsicht seien insbesondere die Ausnützung überschritten sowie die Höhen- und Geschossvorschriften verletzt. Im Übrigen seien die gewerblichen Abstellplätze in der Tiefgarage nicht zonenkonform. Schliesslich gehe vom Bauvorhaben auch eine übermässige Beeinträchtigung nach Art. 684 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (SR 210; abgekürzt ZGB) aus.

D.

a) Mit Vernehmlassung vom 31. März 2022 beantragt die Vorinstanz, den Rekurs unter Kostenfolge abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden könne.

b) Mit Vernehmlassung vom 21. April 2022 beantragt die Rekursgegnerin, vertreten durch Dr.iur. Christoph Bürgi, Rechtsanwalt, St.Gallen, den Rekurs unter Kostenfolge abzuweisen. Zur Begründung wird geltend gemacht, es läge keine ungenügende Eröffnung des Entscheids vor. Überdies seien die meisten formellen Einwände bereits im vorgängigen Rekursentscheid entschieden worden. Die Aufhebung der Parkplätze auf der S. ___strasse sei unabhängig vom Bauvorhaben aus Gründen der Verkehrssicherheit (Sichtzonen) erforderlich. Ein Auflageverfahren sei dafür nicht notwendig, weshalb eine entsprechende Feststellung in der Baubewilligung genüge. Im Übrigen sei die Ausnützung nicht überschritten und die Tiefgarage werde nicht gewerblich genutzt, sondern es soll ein Teil davon für die Oldtimer-Sammlung der zukünftigen Bewohner genutzt werden. Diesbezüglich verletzen die Rekurrenten zudem das Rügeprinzip. Weiter seien die Vorschriften zur Geschosshöhe sowie die Höhenbeschränkungen eingehalten. Im vorgängigen Rekursverfahren habe das Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (AREG) bereits den Niveaupunkt überprüft, weshalb eine erneute Prüfung nicht notwendig sei. Auch diesbezüglich werde das Rügeprinzip sowie die Begründungspflicht verletzt. Schliesslich werde auch Art. 684 ZGB nicht verletzt, da insbesondere keine Übernutzung des Baugrundstücks vorliege. Ohnehin werde nicht einmal dargelegt, ob die geplante Baute überhaupt zu einem Entzug von Besonnung und Licht auf dem Grundstück der Rekurrenten führe.

c) Mit Amtsbericht vom 14. Juni 2022 führt die Kantonspolizei (Kapo), Abteilung Verkehrstechnik, aus, dass bereits in der Vorprüfung auf die ungenügenden Sichtbermen im Bereich der Parkplätze und Hauszufahrt hingewiesen wurde. Nach dem Grundsatz der Parallelität der Formen seien verfügte und publizierte Parkfelder in demselben Verfahren, d.h. publikationspflichtig, aufzuheben.

d) Mit Schreiben vom 13. Juli 2022 nehmen die Rekurrenten zu den Vernehmlassungen der Vorinstanz sowie der Rekursgegnerin kurz Stellung und weisen insbesondere darauf hin, dass Bauvorhaben generell aufgrund objektiver Nutzungsmöglichkeiten zu beurteilen seien.

e) Mit Schreiben vom 7. September 2022 reicht die Rekursgegnerin eine Stellungnahme ein. Dabei wird insbesondere darauf hingewiesen, dass die Fenster bei den nicht anrechenbaren Räumen auf Hinweis der Vorinstanz auf 0,6 m² reduziert wurden und Abgrabungen zu Wohnzwecken bei den Wohnräumen im UG nicht zulässig seien. Im UG befänden sich ausschliesslich nicht anrechenbare Kellerräume, welche im vorderen Bereich eine massive Türe (ohne Fenster) sowie kleine Fenster – welche notfalls weggelassen werden könnten – aufwiesen. Die entsprechenden Räume seien unbeheizt und die Decke habe dieselbe Wärmedämmung wie



die Garage. Die für Wohnräume geforderte Höhe werde zudem nicht erreicht. Die vorgelagerte Terrasse werde höchstens zum Wäschetrocknen oder Ähnliches genutzt. Betreffend die Parkplätze sei zwischen Anbringen und Entfernen von Markierungen zu unterscheiden. Für die Entfernung von Parkfeldern sei keine öffentliche Auflage notwendig. Zudem stimme die Auffassung der Kapo nicht mit der geübten Praxis überein, da sich bei den im Amtsblatt publizierten Verkehrsanordnungen des letzten halben Jahres keine Entfernung von markierten Parkfeldern finden lasse. Eine materielle Koordination genüge diesbezüglich.

f) Mit Schreiben vom 6. bzw. 11. Oktober 2022 ergänzt die Kapo den Amtsbericht vom 14. Juni 2022.

g) Mit Schreiben vom 11. Oktober 2022 reichen die Rekurrenten eine weitere Stellungnahme ein und bringen insbesondere vor, das aktuelle Bauvorhaben sei praktisch dasselbe wie das aufgehobene Bauvorhaben aus dem Jahr 2019. Die Ausführungen im entsprechenden BDE Nr. 33/2021 vom 19. April 2021 Erw. 5.2 seien nach wie vor zutreffend. Die Dämmung an der Decke der Tiefgarage sei überflüssig, wenn die Räume im UG tatsächlich als Kellerräume genutzt werden sollten. Es sei schon aus ökonomischen Gründen unsinnig, derart überdimensionierte Kellerräume zu bauen.

h) Mit Schreiben vom 16. Dezember 2022 nimmt die Rekursgegnerin zum Amtsbericht der Kapo vom 6. Oktober 2022 sowie zur Eingabe der Rekurrenten vom 11. Oktober 2022 Stellung. Zur Begründung wird unter anderem vorgebracht, dass gegen die Aufhebung eines Parkfelds eine Einspruchsmöglichkeit bestehe, weshalb die Publikationspflicht entfalle. Die Wärmedämmung sei erforderlich, um gegenüber Wohnräumen Kältebrücken zu vermeiden und die Bildung von Kondenswasser zu verhindern.

E.

Auf die weiteren Ausführungen der Verfahrensbeteiligten in den vorgenannten Eingaben wird – soweit erforderlich – in den Erwägungen eingegangen.

Erwägungen

1.

1.1 Die Zuständigkeit des Bau- und Umweltsdepartementes ergibt sich aus Art. 43^{bis} des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (sGS 951.1; abgekürzt VRP).

1.2 Die Frist- und Formerfordernisse von Art. 47 Abs. 1 und Art. 48 VRP sind erfüllt. Die Rekursberechtigung ist gegeben (Art. 45 VRP). Auf den Rekurs ist einzutreten.

2.

Am 1. Oktober 2017 ist das Planungs- und Baugesetz (sGS 731.1; abgekürzt PBG) in Kraft getreten und das Baugesetz vom 6. Juni 1972 (nGS 8, 134; abgekürzt BauG) aufgehoben worden (Art. 172 Bst. a PBG). Der erstinstanzliche Einsprache- und Baubewilligungsentscheid erging am 10. Januar 2022. Mithin sind vorliegend grundsätzlich die Bestimmungen des PBG anwendbar, sofern sie gemäss Anhang zum Kreisschreiben «Übergangsrechtliche Bestimmungen im PBG» vom 8. März 2017 (Baudepartement SG, Juristische Mitteilungen 2017/I/1) als unmittelbar anwendbar erklärt werden. Im Übrigen gelangen weiterhin das Baugesetz und das entsprechende Baureglement zur Anwendung.

3.

Die Rekurrenten sowie die Rekursgegnerin beantragen die Durchführung eines Augenscheins.



3.1 Nach Art. 12 Abs. 1 VRP ermittelt die Behörde oder das von ihr beauftragte Verwaltungsorgan den Sachverhalt und erhebt die Beweise von Amtes wegen durch Befragen von Beteiligten, Auskunftspersonen und Zeugen, durch Beizug von Urkunden, Amtsberichten und Sachverständigen, durch Augenschein sowie auf andere geeignete Weise. Sind zur Wahrung des öffentlichen Interesses keine besonderen Erhebungen nötig, so sind nur die von den Beteiligten angebotenen und die leicht zugänglichen Beweise über erhebliche Tatsachen aufzunehmen (Art. 12 Abs. 2 VRP). Der Augenschein ist die unmittelbare sinnliche Wahrnehmung von Tatsachen durch die entscheidende Instanz. Er dient der unmittelbaren Wahrnehmung von (in der Regel streitigen) Tatsachen und/oder dem besseren Verständnis des Sachverhalts. Ob ein Augenschein durchzuführen ist, liegt im pflichtgemässen Ermessen der urteilenden Instanz. Nur wo sich eine Tatsache nicht anders abklären lässt, wird eine Verpflichtung zur Durchführung eines Augenscheins bejaht. Ergibt sich eine Tatsache dagegen zweifelsfrei aus den Akten, so braucht sie nicht durch einen Augenschein überprüft zu werden. Dies gilt auch für unbestrittene Behauptungen, sofern eine Nachprüfung nicht durch öffentliche Interessen geboten erscheint. Tatsachen aber, vor allem umstrittene, deren umfassende Feststellung und Würdigung eine eigene Wahrnehmung erheischen, sind in Augenschein zu nehmen (CAVELTI/VÖGELI, Verwaltungsgerichtsbarkeit im Kanton St.Gallen – dargestellt an den Verfahren vor dem Verwaltungsgericht, 2. Aufl., St.Gallen 2003, Rz. 966; B. MÄRKLI, in: Rizvi/Schindler/Cavelti [Hrsg.], Praxiskommentar zum Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege (VRP), Zürich/St.Gallen 2020, Art. 12 N 50 ff.; BDE Nr. 8/2021 vom 22. Januar 2021 Erw. 3.1).

3.2 Die entscheidenden tatsächlichen Verhältnisse ergeben sich vorliegend vollständig aus den Baugesuchsakten und -plänen, den übrigen Verfahrensakten sowie dem öffentlich zugänglichen Geoportal (www.geoportal.ch). Auf die Durchführung eines Augenscheins kann daher verzichtet werden (vgl. Urteil des Bundesgerichtes 1C_281/2015 vom 28. Juni 2016 Erw. 2 mit Hinweisen).

4.

Die Rekurrenten rügen, das Bauvorhaben halte die Ausnützungsziffer nicht ein. Sie machen diesbezüglich insbesondere geltend, bei zahlreichen Nebenräumen sowie der Einstellhalle handle es sich um anrechenbare Flächen und der Ausnützungstransfer sei zu Unrecht erfolgt.

4.1 Vorab ist kurz auf den Einwand der Rekursgegnerin einzugehen, wonach die Begründung der Rekurrenten in Bezug auf die Ausnützung das Rügeprinzip verletze. Rügen sind substantiiert vorzubringen bzw. haben eine Begründung zu enthalten (Art. 48 Abs. 1 VRP). Eine Begründung ist ausreichend, wenn in ihr selbst Argumente vorgebracht werden, nach denen der angefochtene Entscheid auf einer fehlerhaften Sachverhaltsfeststellung oder Rechtsanwendung beruht. Es reicht insbesondere nicht, im Rekursverfahren lediglich auf die Einsprachebegründung zu verweisen. Darüber hinaus gilt das Rügeprinzip. Die Verfahrensbeteiligten haben demnach im Rekurs konkret darzutun, in welchen Punkten die Baubewilligung unhaltbar sein soll. Mit den Rügen legen sie den Streitgegenstand des Rechtsmittelverfahrens im Grundsatz verbindlich fest. Als Rügen gelten die Einwände (Sachverhaltsvorbringen) gegen die vorinstanzliche Beurteilung oder ein geplantes Vorhaben. Sie beziehen sich auf die Vereinbarkeit der Beurteilung bzw. des Projekts mit den einschlägigen Vorschriften und/oder die vorinstanzlichen Sachverhaltsfeststellungen (H. ARTA, in: Rizvi/Schindler/Cavelti [Hrsg.], Praxiskommentar zum Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege, Zürich/St.Gallen 2020, Überblick N 23; BDE Nr. 7/2021 vom 22. Januar 2021 Erw. 1.3.2). Vorliegend haben die Rekurrenten zwar generell bestritten, dass die Ausnützung eingehalten sei. Allerdings wurde gleichzeitig – wenn auch kurz – mit konkreten Beispielen begründet, dass insbesondere einige Abstellräume sowie die Abstellplätze in der Garage zu Unrecht als nicht anrechenbar deklariert worden seien. Zudem wird der Ausnützungstransfer in Frage gestellt. Vor diesem Hintergrund und der bereits im vorangegangenen Verfahren zwischen denselben Parteien umstrittenen Frage der Ausnützung kann nicht von einer Verletzung der Begründungspflicht



oder des Rügeprinzips gesprochen werden. Die Rekurrenten haben klar dargetan, dass die Ausnützung ihrer Meinung nach nicht eingehalten sei. Damit haben sie den Streitgegenstand des Rekursverfahrens in diesem Punkt eindeutig festgelegt.

4.2 Nach Art. 61 Abs. 1 BauG ist die Ausnützungsziffer die Verhältniszahl der Summe aller anrechenbaren Geschossflächen zur anrechenbaren Parzellenfläche. Nach Art. 62 Abs. 2 BauG zählen zu den anrechenbaren Geschossflächen die nutzbaren Geschossflächen einschliesslich Gänge, Treppenhäuser und Mauerquerschnitte. Angerechnet werden alle Räume, die als Wohn-, Schlaf- oder Arbeitsraum verwendet werden können. Nach der Rechtsprechung entscheidet die objektive Nutzbarkeit eines Raums über dessen Anrechenbarkeit. Kann ein Raum ohne eigentliche bauliche Änderungen als Wohn-, Schlaf- oder Arbeitsraum verwendet werden, ist er bei der Berechnung der Ausnützungsziffer einzubeziehen, gleichgültig wie er in den Baugesuchsplänen bezeichnet und in seiner konkreten Ausgestaltung genutzt wird (GVP 1978 Nr. 3 und 1976 Nr. 52). Gemäss verwaltungsgerichtlicher Rechtsprechung ist für die Nutzung eines Raums zu Arbeitszwecken eine natürliche Belichtung nicht zwingend erforderlich. Das Fehlen von Fenstern in den Plänen schliesst eine Eignung zur Nutzung als Arbeitsraum nicht aus. Sodann muss die Belüftung nicht zwingend über Fenster erfolgen (VerwGE B 2009/25 vom 15. Oktober 2009 Erw. 3.5.4; siehe auch BDE Nr. 68/2013 vom 8. November 2013 Erw. 2). Ferner sind nach ständiger Praxis der Rechtsmittelinstanzen Gänge und Treppenhäuser bei der Berechnung der Ausnützungsziffer einzubeziehen, soweit sie als Zugang zu anrechenbaren Geschossflächen dienen. Dies ist der Fall, wenn sie sich in einem Geschoss mit anrechenbaren Räumlichkeiten befinden oder als Hauseingang dienen und gilt selbst dann, wenn sich der Hauseingang im Untergeschoss befindet, das für sich keine anrechenbaren Geschossflächen enthält (BUDE Nr. 49/2022 vom 8. Juni 2022 Erw. 3.1 mit Hinweisen). Nicht anrechenbar sind unter anderem Keller-, Estrich- und nichtgewerbliche Einstellräume, unterirdische gewerbliche Lagerräume sowie Gemeinschaftsräume in Mehrfamilienhäusern. Als anrechenbare Parzellenfläche gilt nach Art. 61 Abs. 3 BauG die von der Baueingabe erfasste Parzellenfläche innerhalb vermarkter Grenzen, soweit sie nicht bereits früher zur Ausnützung eingerechnet worden ist. Nach Art. 63 BauG darf zur Ausnützungsberechnung unter Umständen ein Nachbargrundstück in Anspruch genommen werden, wobei dafür kein Ausnahmetatbestand im Sinn des BauG bzw. PBG vorausgesetzt wird, sondern der Gemeindebehörde ein gewisser Ermessensspielraum zugestanden wird. Entsprechend ist im Einzelfall zu prüfen, ob eine Ausnützungsübertragung der jeweiligen Zonenordnung und dem Zonencharakter entspricht (Baudepartement SG, Juristische Mitteilungen 2014/II/14).

4.3 Das vorliegende Bauvorhaben basiert im Wesentlichen auf den Plänen des in BDE Nr. 33/2021 vom 19. April 2021 beurteilten Bauvorhabens. Neben den Grundmassen des geplanten Gebäudes sind in Bezug auf die Ausnützung insbesondere die mit "Waschen" und "Basteln/Hobby" bezeichneten Räume im vorderen, zur Terrasse ausgerichteten Teil des Untergeschosses praktisch gleichgeblieben. Wie bereits damals festgestellt, handelt es sich dabei um äusserst grosszügig bemessene Räume (43,30 m² bzw. 36,52 m² bzw. 23,60 m²) mit kleinen Fensteröffnungen (je 0,60 m²) und einem Zugang zur rund 115 m² grossen Terrasse. Selbst wenn die wohnhygienischen Verhältnisse damit nicht gänzlich eingehalten wären, könnten diese Räume selbst ohne natürliche Belichtung nach objektiven Kriterien ohne Weiteres z.B. als Arbeits- oder Ankleideräume genutzt werden. Daran ändert nichts, dass diese Räume eine im Vergleich zu den geplanten Wohnungen geringere Raumhöhe (2,45 m statt 2,90 m bzw. 2,55 m) aufweisen, zumal die üblicherweise für Wohn- oder Arbeitsräume vorgesehene Mindesthöhe deutlich überschritten wird. Ebenfalls nichts zu ihren Gunsten ableiten kann die Rekursgegnerin aus dem Vorbringen, dass die entsprechenden Räume ungeheizt seien. Einerseits ist bereits aus den Baugesuchsplänen ersichtlich, dass die Räume sowohl gegen unten als auch gegen oben über eine Wärmedämmung verfügen. Andererseits ist die konkrete Heizungsplanung aus den Baugesuchsplänen nicht ersichtlich, sondern erst Gegenstand der späteren Ausführungsplanung. Zudem könnte sie vorliegend ohne Weiteres nachträglich geändert werden. Aus diesem Grund erübrigt sich auch die beantragte Befragung des Energieplaners. Der entsprechende Antrag ist



abzulehnen. Insgesamt ist von genügenden Belüftungs- und Belichtungsmöglichkeiten auszugehen und die grosszügigen Räume eignen sich bei objektiver Betrachtungsweise ohne Weiteres für den längeren Aufenthalt von Personen und könnten z.B. problemlos als Arbeitsraum verwendet werden. Für die Anrechenbarkeit spricht zudem, dass der Bedarf nach anderweitigem Stauraum aufgrund der in den Wohnungen und im hinteren Teil des Untergeschosses bestehenden Nebenflächen gedeckt ist. Die gemäss Baugesuchsunterlagen eine Nettowohngeschossfläche von 148,61 m² aufweisende Wohnung im Obergeschoss verfügt beispielsweise gesamthaft über angeblich nicht anrechenbare Nebenräume von rund 114 m² (Hobbyraum 43,30 m², Keller 36,2 m², Wintergarten 8,14 m², Abstellraum 7,40 m², Reduit 8,08 m², Waschen 10,95 m²), was einem Anteil von rund 76 Prozent entspricht. Dies erscheint selbst bei Wohnungen im oberen Preissegment, welche gemäss Angaben der Bauherrschaft nicht als Renditeobjekt gebaut werden sollen, als übermässig und namentlich in ökonomischer Hinsicht unsinnig. Hinzu kommt, dass auch der als "Waschen" bezeichnete Raum im OG mit einer Bodenfläche von 10,95 m² und einer Fensterfläche von 0,60 m² bei objektiver Betrachtungsweise anzurechnen ist. Der Raum weist insgesamt genügende Belüftungs- und Belichtungsmöglichkeiten auf und eignet sich damit für den längeren Aufenthalt von Personen bzw. kann jedenfalls als Arbeitsraum verwendet werden. Dies umso mehr, als die entsprechende Wohnung gemäss den Plänen bereits über einen grosszügigen Keller und Hobbyraum im Untergeschoss verfügt und deshalb nicht auf eine zusätzliche Waschmöglichkeit in der Wohnung angewiesen ist. Als Folge davon ist auch der den einzigen Zugang darstellende Raum "Reduit" mit einer Bodenfläche von 8,08 m² anzurechnen. Ebenfalls zu Unrecht nicht in die Ausnützungsberechnung eingeflossen ist die Fläche des Treppenaufgangs zum Dachgeschoss, da dieser – neben einer internen Liftanlage – die einzige bau- und feuerpolizeilich zwingend erforderliche Erschliessung des Dachgeschosses darstellt. Da sich im Dachgeschoss anrechenbare Geschossflächen befinden, ist auch der Treppenaufgang mit einer Fläche von rund 9,7 m² anzurechnen. Vorliegend wird die in der Wohnzone W2 zulässige Ausnützung von 0,55 auch bei Berücksichtigung der gemäss "Berechnung Ausnützung" (vi act. 24) vorhandenen Reserve von 11,10 m² bei weitem überschritten. Die Rekurrenten machen folglich zu Recht geltend, das Baugrundstück werde mit dem vorliegenden Bauprojekt übernutzt. Der Rekurs erweist sich somit als begründet.

5.

Weiter machen die Rekurrenten geltend, die Aufhebung bzw. Verlegung der innerhalb der Sichtzonen gelegenen Parkplätze hätte hinreichend mit dem Bauvorhaben koordiniert werden müssen. Eine Auflage in der Baubewilligung reiche dafür nicht.

5.1 Erfüllt ein Baugesuch die gesetzlichen Anforderungen nicht, ist grundsätzlich der Bauabschlag zu erteilen (Art. 146 PBG e contrario). Die Baubewilligung darf jedoch unter dem Gesichtspunkt der Verhältnismässigkeit (Art. 5 Abs. 2 der Bundesverfassung [SR 101; abgekürzt BV]) nicht verweigert werden, wenn sie gemäss Art. 147 Abs. 1 PBG mit einschränkenden Bedingungen und Auflagen verbunden werden kann. Durch solche Nebenbestimmungen können lediglich untergeordnete Mängel eines Baugesuchs behoben werden. Die Möglichkeit, nach Art. 147 Abs. 1 PBG vorzugehen, entfällt immer dann, wenn die Mängel eine wesentliche Projektänderung bzw. eine konzeptionelle Überarbeitung des Projekts erfordern. Die Anordnung von Nebenbestimmungen kommt mit anderen Worten nicht in Betracht, wenn ohne grösseren planerischen Aufwand nicht mehr beurteilbar ist, wie die Mängel zu beheben sind und welche baurechtlichen, konzeptionellen und gestalterischen Auswirkungen dies nach sich zieht. Es geht beispielsweise nicht an, einen Bau zu bewilligen mit der Auflage, die fehlende Erschliessung müsse vor Baubeginn geregelt sein. Dies ergibt sich aus dem Grundsatz der Einheit des Bauentscheids, mit dem eine einheitliche Beurteilung eines baurechtlichen Sachverhalts sichergestellt werden soll. Nachgelagerte Verfahren sind nur dann zulässig, wenn dies von der Sache her sinnvoll ist – so etwa wenn die Beurteilung der Farb- und Materialwahl während der Bauausführung besser möglich ist – und sich daraus keine wesentlichen neuen Auswirkungen oder Änderungen für das Projekt ergeben oder



ergeben können. Dabei ist auf die konkreten Verhältnisse abzustellen (vgl. BUDE Nr. 10/2023 vom 20. Januar 2023 Erw. 11.3.2).

5.2 Vorliegend ist unbestritten, dass die fraglichen Parkplätze innerhalb der erforderlichen Sichtzonen der geplanten Ausfahrt liegen und deshalb aufgehoben oder verlegt werden müssen (vgl. Erwägungen S. 7 sowie Auflage Ziff. 18, S. 13 im angefochtenen Entscheid). Die Einhaltung der Sichtweiten einer Zu- und Wegfahrt ist Teil einer hinreichenden Erschliessung (vgl. z.B. BUDE Nr. 3/2023 vom 10. Januar 2023 Erw. 11). Wie vorstehend ausgeführt, kann eine fehlende hinreichende Erschliessung nicht mittels einer Auflage nach Art. 147 PBG in ein nachträgliches Verfahren verwiesen werden. Die Behebung einer fehlenden hinreichenden Erschliessung als Grundvoraussetzung für die Baureife eines Grundstücks (vgl. Art. 66 Bst. a PBG) erweist sich mithin als auflagefeindlich. Entsprechend hätte die Vorinstanz vor Behebung dieses Mangels keine Baubewilligung erteilen dürfen. Dass die Aufhebung bzw. Verlegung der Parkplätze mittlerweile erfolgt wäre, macht weder die Vorinstanz noch die Rekursgegnerin geltend. Es fehlt somit an einer tatsächlich und rechtlich hinreichend sichergestellten Erschliessung. Entsprechend ist der Rekurs auch diesbezüglich begründet. Vor diesem Hintergrund kann grundsätzlich offen bleiben, ob für die allfällige Aufhebung oder Verlegung der Parkplätze eine Verfügung mit Publikation nach Art. 107 der eidgenössischen Signalisationsverordnung (SR 741.21; abgekürzt SSV) notwendig ist oder ob dagegen (nachträglich) Einsprache nach Art. 106 SSV erhoben werden kann.

6.

Im Weiteren erübrigt sich bei diesem Ergebnis die zusätzliche immissionsrechtliche Prüfung des Bauvorhabens nach Art. 684 ZGB (vgl. dazu VerwGE B 2013/135 vom 19. August 2014 Erw. 2.2.4).

7.

Zusammenfassend ergibt sich, dass das geplante Bauvorhaben die Ausnützungsziffer nicht einhält. Zudem kann die fehlende hinreichende Erschliessung des Bauvorhabens durch die sich in der Sichtzone befindlichen Parkplätze nicht mittels Auflage behoben werden. Der angefochtene Beschluss mit Baubewilligung und Einspracheentscheid der Vorinstanz vom 10. Januar 2022 ist deshalb aufzuheben. Der Rekurs erweist sich als begründet und ist im Sinn der Erwägungen gutzuheissen.

8.

8.1 Nach Art. 95 Abs. 1 VRP hat in Streitigkeiten jene Beteiligte die Kosten zu tragen, deren Begehren ganz oder teilweise abgewiesen werden. Die Entscheidegebühr beträgt Fr. 3'000.– (Nr. 20.13.01 des Gebührentarifs für die Kantons- und Gemeindeverwaltung, sGS 821.5). Dem Ausgang des Verfahrens entsprechend sind die amtlichen Kosten der Rekursgegnerin zu überbinden.

8.2 Der von B.____ am 8. Februar 2022 geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'800.– ist zurückzuerstatten.

9.

Rekurrenten, Rekursgegnerin und Vorinstanz stellen je ein Begehren um Ersatz der ausseramtlichen Kosten.

9.1 Im Rekursverfahren werden ausseramtliche Kosten entschädigt, soweit sie auf Grund der Sach- und Rechtslage notwendig und angemessen erscheinen (Art. 98 Abs. 2 VRP). Die ausseramtliche Entschädigung wird den am Verfahren Beteiligten nach Obsiegen und Unterliegen auferlegt (Art. 98^{bis} VRP). Nach Art. 22 Abs. 1 Bst. a der Honorarordnung (sGS 963.75; abgekürzt HonO) beträgt das Honorar in der Verwaltungsrechtspflege vor Verwaltungsbehörden pauschal Fr. 500.– bis Fr. 6'000.–. Für ein aussergewöhnlich aufwendiges Verfahren kann das Honorar um



bis zu 100 Prozent erhöht werden (Art. 22 Abs. 2 HonO). Innerhalb des für eine Pauschale gesetzten Rahmens wird das Grundhonorar nach den besonderen Umständen, namentlich nach Art und Umfang der notwendigen Bemühungen, der Schwierigkeit des Falls und den wirtschaftlichen Verhältnissen der Beteiligten, bemessen (Art. 19 HonO). Nach ständiger Praxis des Bau- und Umweltdepartementes wird für durchschnittlich schwierige Rekursverfahren (ohne Rekursaugschein) regelmässig ein mittleres Honorar von Fr. 2'750.– festgesetzt.

9.2 Die Rekurrenten obsiegen mit ihren Anträgen. Da das Verfahren zudem in tatsächlicher und rechtlicher Hinsicht Schwierigkeiten bot, die den Beizug eines Rechtsvertreters rechtfertigen, besteht grundsätzlich Anspruch auf eine ausseramtliche Entschädigung (Art. 98^{bis} VRP). Mit Eingabe vom 26. Dezember 2022 beantragt der Vertreter der Rekurrenten eine ausseramtliche Entschädigung in der Höhe von Fr. 3'750.–, zuzüglich 4% Barauslagen, zuzüglich 7,7% Mehrwertsteuer. Die Erhöhung der praxisgemäss vom Bau- und Umweltdepartement zugesprochenen Honorarpauschale begründet er damit, dass mehrere Eingaben der Rekursgegnerin zu prüfen und zu beurteilen waren. Mit Schreiben vom 3. Januar 2023 beantragt der Vertreter der Rekursgegnerin, die Erhöhung der Honorarpauschale sei abzulehnen, da hauptsächlich dieselben Rügen wie im vorgängigen Rekursverfahren geltend gemacht worden seien und sämtliche rekurrentischen Eingaben eher kurz ausgefallen seien.

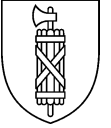
9.3 Entgegen der Ansicht der Rekurrenten rechtfertigen allein die zusätzlichen Stellungnahmen der Rekursgegnerin keine Abweichung von der Honorarpauschale. Der Rekursgegnerin ist darin zuzustimmen, dass die meisten Einwände bereits in den vorgängigen Rekursverfahren (Nrn. 19-7374 und 20-7999) vorgebracht worden sind und die Eingaben zu den Stellungnahmen der Rekursgegnerin sowie den Amtsberichten der Kantonspolizei wenig umfangreich sind. Insgesamt rechtfertigt es sich vorliegend nicht, eine höhere ausseramtliche Entschädigung als üblicherweise zuzusprechen. Folglich ist die verlangte ausseramtliche Entschädigung zu kürzen und die durchschnittliche Schwierigkeit des Rekursverfahrens berücksichtigend auf insgesamt Fr. 2'860.– (Fr. 2'750.– zuzüglich Fr. 110.– Barauslagen) zuzüglich Mehrwertsteuer festzulegen; sie ist von der Rekursgegnerin zu bezahlen.

9.4 Da die Rekursgegnerin mit ihren Anträgen unterliegt, hat sie von vornherein keinen Anspruch auf eine ausseramtliche Entschädigung. Ihr Begehren ist deshalb abzuweisen.

9.5 Die Vorinstanz hat grundsätzlich keinen Anspruch auf Ersatz der ausseramtlichen Kosten (R. HIRT, Die Regelung der Kosten nach st.gallischem Verwaltungsrechtspflegegesetz, St.Gallen 2004, S. 176). Sie bringt keine Gründe vor, die ein Abweichen von dieser Regel rechtfertigen. Ihr Begehren ist daher abzuweisen.

Entscheid

1.
 - a) Der Rekurs von A.____ und B.____ wird im Sinn der Erwägungen gutgeheissen.
 - b) Der Beschluss der Baukommission X.____ vom 10. Januar 2022 wird aufgehoben.
2.
 - a) Der C.____ AG wird eine Entscheidgebühr von Fr. 3'000.– auferlegt.



- b) Der am 8. Februar 2022 von B.____ geleistete Kostenvorschuss in Höhe von Fr. 1'800.– wird zurückerstattet.
- 3.
- a) Das Begehren von A.____ und B.____ um Ersatz der ausseramtlichen Kosten wird gutgeheissen. Die C.____ AG entschädigt A.____ und B.____ ausseramtlich mit insgesamt Fr. 2'860.– zuzüglich Mehrwertsteuer.
- b) Das Begehren der C.____ AG um Ersatz der ausseramtlichen Kosten wird abgewiesen.
- c) Das Begehren der Politischen Gemeinde X.____ um Ersatz der ausseramtlichen Kosten wird abgewiesen.

Die Vorsteherin

Susanne Hartmann
Regierungsrätin